



**UNIVERSITAS DIPONEGORO**

**PERGESERAN PEMANFAATAN RUANG PERMUKIMAN MENJADI  
KOMERSIAL DI KAWASAN CATURTUNGAL, SLEMAN, DIY**

**TUGAS AKHIR**

**FAUZIA GHITHA AULIA  
21040115130087**

**FAKULTAS TEKNIK  
DEPARTEMEN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA**

**SEMARANG  
JUNI 2019**



**UNIVERSITAS DIPONEGORO**

**PERGESERAN PEMANFAATAN RUANG PERMUKIMAN MENJADI  
KOMERSIAL DI KAWASAN CATURTUNGAL, SLEMAN, DIY**

**TUGAS AKHIR**

**Diajukan sebagai syarat untuk memperoleh gelar sarjana**

**FAUZIA GHITHA AULIA  
21040115130087**

**FAKULTAS TEKNIK  
DEPARTEMEN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA**

**SEMARANG  
JUNI 2019**

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Laporan Tugas Akhir yang berjudul, **“Pergeseran Pemanfaatan Ruang Permukiman Menjadi Komersial di Kawasan Caturtunggal, Sleman, DIY”** ini adalah hasil karya saya sendiri dengan dibimbing oleh Bapak Dr. Ir. Ragil Haryanto, MSP dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

NAMA : Fauzia Ghitha Aulia  
NIM : 21040115130087



Tanda Tangan : .....  
Tanggal : 14 Juni 2019

## HALAMAN PENGESAHAN

Tugas Akhir ini diajukan oleh:

NAMA : Fauzia Ghitha Aulia  
NIM : 21040115130087  
Departemen : Perencanaan Wilayah dan Kota  
Fakultas : Teknik  
Judul Tugas Akhir : **Pergeseran Pemanfaatan Ruang Permukiman Menjadi  
Komersial di Kawasan Caturtunggal, Sleman, DIY**

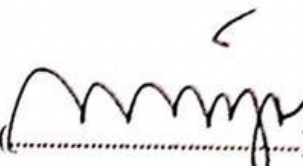
Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji dan diterima sebagai persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar **Sarjana** pada Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro.

### TIM PENGUJI

Pembimbing : **Dr. Ir. Ragil Haryanto, MSP**

  
(.....)

Penguji I : **Dr.-Ing. Wisnu Pradoto, ST, MT.**

  
(.....)

Penguji II : **Dr. Fadjar Hari Mardiansyah, S.T., M.T., M.D.P.**


  
(.....)

Semarang, 24 Juni 2019

Mengetahui,

Sekretaris Program Studi S1

Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota



**Mohammad Muktiali, S.E., M.Si., M.T.**  
NIP. 197111241998031002

## **HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

---

Sebagai sivitas akademika Universitas Diponegoro, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Fauzia Ghitha Aulia  
NIM : 21040115130087  
Departemen : Perencanaan Wilayah dan Kota  
Fakultas : Teknik  
Jenis Karya : Tugas Akhir

demikian pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Diponegoro **Hak Bebas Royalti Noneksklusif** (*Non-exclusive Royalti Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

**“Pergeseran Pemanfaatan Ruang Permukiman menjadi Komersial di Kawasan Caturtunggal, Sleman, DIY”**

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan hak bebas royalti/noneksklusif ini Universitas Diponegoro berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangalan data (database), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Semarang  
Pada tanggal : 24 Juni 2019

Yang menyatakan



Fauzia Ghitha Aulia

# **PERGESERAN PEMANFAATAN RUANG PERMUKIMAN MENJADI KOMERSIAL DI KAWASAN CATURTUNGGAL, SLEMAN, DIY**

Fauzia Ghitha Aulia

## **ABSTRAK**

*Kabupaten Sleman merupakan kota dengan branding sebagai kota pendidikan. Hal ini mengakibatkan pertumbuhan penduduk yang sangat cepat. Peningkatan konsentrasi jumlah penduduk di dalam suatu kota berimplikasi pada pertumbuhan kota yang dipengaruhi oleh adanya pusat pertumbuhan baru yang akan menyebar dan membentuk suatu pola ruang. Kebijakan pemerintah dengan menempatkan kawasan pendidikan mempengaruhi perkembangan kawasan di sekitarnya, termasuk kegiatan perdagangan dan jasa atau dapat disebut aktivitas sektor komersial. Hal tersebut memicu pertumbuhan yang cepat dan terjadi perkembangan yang tidak terkendali yang berakibat pada perubahan penggunaan lahan perumahan menjadi penggunaan lahan campuran atau komersial. Kawasan Caturtunggal terletak di Kelurahan Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman. Kelurahan Caturtunggal memiliki 9 perguruan tinggi dimana terdapat 2 perguruan tinggi negeri favorit di Indonesia yaitu UGM dan UNY. Kawasan Caturtunggal merupakan kawasan yang berkembang pesat terutama aktivitas komersial akibat dari adanya kawasan pendidikan, yang menimbulkan munculnya usaha kecil retail yang dilakukan oleh masyarakat. Hal ini menyebabkan fenomena pergeseran pemanfaatan ruang dari permukiman menjadi komersial merupakan hal yang wajar.*

*Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis pergeseran pemanfaatan ruang kegiatan komersial pada Kawasan Caturtunggal dalam kurun waktu kurang lebih sekitar 20 tahun terakhir karena proses pergeseran ini erat kaitannya dengan perkembangan universitas. Pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan kuantitatif. Analisis yang dilakukan pada penelitian ini dibagi menjadi dua bagian. Yang pertama adalah analisis pemanfaatan ruang kegiatan komersial pada Kawasan Caturtunggal, analisis ini menggunakan data peta dan citra untuk mengetahui bagaimana arah dan pola perkembangan kegiatan komersial serta menggunakan teknik overlay untuk mengetahui perubahan pemanfaatan ruang. Selain itu juga menggunakan data yang didapat dari kuesioner dan wawancara. Pengolahan data menggunakan analisis statistik deskriptif. Analisis yang kedua adalah analisis faktor yang digunakan untuk mempengaruhi perkembangan kegiatan komersial. Analisis ini menggunakan analisis faktor pada SPSS yang datanya didapat melalui hasil kuesioner terhadap pemilik komersial di Kawasan Caturtunggal.*

*Berdasarkan hasil analisis pergeseran pemanfaatan ruang permukiman menjadi kegiatan komersial di Kawasan Caturtunggal, maka dapat disimpulkan bahwa pergeseran pemanfaatan ruang yang terjadi ditandai dengan terjadinya pergeseran fungsi ruang dari hunian menjadi campuran atau komersial saja yang disebabkan oleh adanya keberadaan perguruan tinggi. Hal ini diikuti dengan munculnya kegiatan komersial yang sifatnya menunjang aktivitas pendidikan. Selain faktor keberadaan perguruan tinggi, juga terdapat faktor-faktor lain yang mempengaruhi perkembangan komersial. Dari hasil temuan yang didapat, terdapat kecenderungan perkembangan kegiatan komersial yaitu ada yang mengelompok mendekati pola jaringan jalan, dan ada yang menyebar secara sporadis. Fenomena pergeseran pemanfaatan ruang ini ditandai dengan adanya sebagian besar kegiatan komersial dengan fungsi campuran berdiri tanpa adanya IMB sebagai usaha, namun hanya menggunakan IMB hunian.*

**Kata Kunci :** Kawasan Caturtunggal, Kawasan Pendidikan, Pemanfaatan Ruang Permukiman, Pergeseran Pemanfaatan Ruang, Kegiatan Komersial

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah puji syukur kepada Allah SWT atas segala berkat dan karunia-Nya sehingga penyusunan Laporan Tugas Akhir yang berjudul **“Pergeseran Pemanfaatan Ruang Permukiman Menjadi Komersial di Kawasan Caturtunggal, Sleman, DIY”**. Penyusunan laporan ini dimaksudkan untuk memenuhi persyaratan guna mendapatkan gelar sarjana di Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota. Penyusun menyadari bahwa dalam proses penyusunan laporan ini tidak terlepas dari bantuan dan dukungan berbagai pihak, sehingga dalam kesempatan ini penyusun mengucapkan terima kasih kepada:

1. Kedua Orang tua yang selalu memberikan dukungan selama proses penulisan dan pengerjaan laporan, baik dukungan moral maupun material.
2. Dr. Ir. Hadi Wahyono, MA sebagai Ketua Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Universitas Diponegoro
3. Segenap tim dosen Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota yang memberikan segala keperluan penunjang selama penulisan laporan tugas akhir
4. Bapak Dr. Ir. Ragil Haryanto, MSP selaku dosen pembimbing Tugas Akhir yang telah memberikan motivasi, bimbingan dan arahan sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan laporan tugas akhir ini.
5. Dosen penguji yang telah memberikan masukan sehingga penulis dapat menyelesaikan laporan tugas akhir ini
6. Seluruh teman-teman Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro serta sahabat-sahabat lainnya yang telah memberi masukan dan semangat selama pengerjaan laporan.
7. Semua pihak yang telah memberikan bantuan dalam penyusunan laporan yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan laporan tugas akhir ini masih memiliki banyak kekurangan. Oleh karena itu, penulis mohon maaf apabila terdapat kesalahan dan kekurangan dalam laporan tugas akhir ini. Penulis sangat mengharapkan saran dan kritik yang membangun guna penyusunan tugas akhir yang lebih baik. Semoga laporan ini dapat bermanfaat bagi seluruh pembaca terutama mahasiswa Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro.

Semarang, 14 Juni 2019

Fauzia Ghitha Aulia

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS .....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vi</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR TABEL.....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>xi</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>xiii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	3
1.3 Tujuan dan Sasaran Penelitian .....	3
1.3.1 Tujuan Penelitian.....	3
1.3.2 Sasaran Penelitian.....	3
1.4 Manfaat Penelitian.....	4
1.5 Ruang Lingkup Penelitian .....	4
1.5.1 Ruang Lingkup Substansi .....	4
1.5.2 Ruang Lingkup Wilayah.....	5
1.6 Kerangka Pemikiran .....	6
1.7 Keaslian Penelitian .....	8
1.8 Pendekatan Penelitian.....	8
1.9 Metode Penelitian .....	9
1.10 Metode Pengumpulan Data.....	9
1.10.1 Tahap Persiapan Penelitian .....	9
1.10.2 Kebutuhan dan Jenis Data Penelitian .....	10
1.10.3 Teknik Pengumpulan Data.....	12
1.10.4 Teknik Sampling.....	14
1.10.5 Tahap Pengolahan Data .....	16
1.11 Teknik Analisis Data .....	17
1.11.1 Teknik Analisis Spasial .....	17
1.11.2 Teknik Analisis Deskriptif Kuantitatif.....	17
1.11.3 Analisis Faktor.....	18



1.12	Kerangka Analisis Penelitian .....	20
1.13	Sistematika Penulisan .....	21

## **BAB II TINJAUAN PUSTAKA : PERGESERAN PERMANFAATAN RUANG MENJADI KEGIATAN KOMERSIAL PADA KAWASAN PENDIDIKAN.....22**

2.1	Perkembangan Kota.....	22
2.2	Perkembangan Kawasan.....	22
2.3	Kawasan Permukiman .....	23
2.4	Pusat Pertumbuhan .....	24
2.5	Perguruan Tinggi Sebagai Pusat Pertumbuhan .....	24
2.6	Perkembangan Kawasan di Sekitar Perguruan Tinggi .....	25
2.7	Aktivitas Komersial.....	26
2.8	Perkembangan Aktivitas Komersial .....	29
2.9	Faktor Pergeseran Pemanfaatan Ruang Menjadi Kegiatan Komersial .....	30
2.10	Tinjauan Lahan.....	32
2.10.1	Klasifikasi Penggunaan Lahan.....	32
2.10.2	Perkembangan Guna Lahan .....	33
2.11	Tinjauan Ruang .....	34
2.11.1	Pemanfaatan Ruang .....	34
2.11.2	Faktor Penyebab Perubahan Pemanfaatan Ruang .....	35
2.12	Sintesis Teori.....	38

## **BAB III GAMBARAN UMUM AKTIVITAS KOMERSIAL DI KAWASAN CATURTUNGAL, DEPOK, SLEMAN.....41**

3.1	Gambaran Umum Kabupaten Sleman.....	41
3.2	Kedudukan Kawasan Caturtunggal dalam Kelurahan Caturtunggal .....	42
3.3	Gambaran Umum Kawasan Caturtunggal .....	44
3.3.1	Kondisi Fisik Alam.....	44
3.3.2	Kondisi Kependudukan .....	45
3.3.3	Penggunaan Lahan Kawasan Caturtunggal .....	45
3.4	Kondisi Sarana dan Prasarana Kawasan Caturtunggal.....	46
3.5	Pemanfaatan Ruang Kegiatan Komersial di Kawasan Caturtunggal.....	47
3.6	Kawasan Caturtunggal Berdasarkan Pembagian Zona.....	52
3.7	Kebijakan Tata Ruang .....	53

## **BAB IV ANALISIS PERGESERAN PEMANFAATAN RUANG PERMUKIMAN MENJADI KOMERSIAL DI KAWASAN CATURTUNGAL, SLEMAN .....55**

4.1	Analisis Pemanfaatan Ruang Kawasan Caturtunggal .....	55
4.1.1	Identifikasi Pemanfaatan Ruang pada Kawasan Caturtunggal .....	55
4.1.2	Identifikasi Kesesuaian Pemanfaatan Ruang Eksisting dengan Rencana di Kawasan Caturtunggal .....	60
4.1.3	Analisis Pola Perkembangan Kegiatan Komersial di Kawasan Caturtunggal .....	63
4.2	Analisis Karakteristik Kegiatan Komersial Berdasarkan Pengelompokan Zona di Kawasan Caturtunggal, Sleman .....	64
4.2.1	Analisis Karakteristik Kegiatan Komersial pada zona A .....	65
4.2.2	Analisis Karakteristik Kegiatan Komersial pada zona B .....	77
4.3	Analisis Pergeseran Pemanfaatan Ruang Permukiman menjadi Komersial di Kawasan Caturtunggal, Sleman .....	92
4.4	Analisis Faktor Penyebab Pergeseran Pemanfaatan Ruang Permukiman menjadi Komersial di Kawasan Caturtunggal, Sleman.....	101
4.5	Hasil Temuan Studi .....	109
4.5.1	Hubungan Pergeseran Pemanfaatan Ruang terkait dengan Faktor Utama dan Pendukung. 110	
4.5.2	Kemungkinan Yang Akan Terjadi di Masa Yang Akan Datang Terkait dengan Pemanfaatan Ruang Komersial di Kawasan Caturtunggal Saat ini. ....	111
<b>BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI .....</b>		<b>113</b>
5.1	Kesimpulan.....	113
5.2	Rekomendasi .....	115
5.2.1	Rekomendasi untuk Pemerintah .....	115
5.2.2	Rekomendasi Studi .....	115
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>		<b>116</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>		<b>118</b>

## DAFTAR TABEL

Tabel I. 1 Keaslian Penelitian.....	8
Tabel I. 2 Kebutuhan Data Penelitian.....	10
Tabel II. 3 Pembagian Zona Kegiatan Komersial di Kawasan Caturtunggal.....	16
Tabel II. 4 .Rentang Skor .....	18
Tabel IV. 1 Klasifikasi dan Jumlah Kegiatan Komersial Yang Ada Di Kawasan Caturtunggal .....	58
Tabel IV. 2 Penentuan Sample Pada Zona A Kawasan Caturtunggal .....	64
Tabel IV. 3 Penentuan Sample Pada Zona B Kawasan Caturtunggal .....	64
Tabel IV. 4 Keterangan Kode Klasifikasi Kegiatan Komersial di Kawasan Caturtunggal .....	76
Tabel IV. 5 Keterangan Kode Klasifikasi Kegiatan Komersial di Kawasan Caturtunggal .....	89
Tabel IV. 6 Hasil Analisis Karakteristik Kegiatan Komersial di Kawasan Caturtunggal Berdasarkan Pengelompokan 2 Zona.....	90
Tabel IV. 7 Pergeseran Pemanfaatan Ruang Permukiman menjadi Komersial Berdasarkan Pengelompokan Zona A di Kawasan Caturtunggal Tahun 2000 dan 2019 .....	97
Tabel IV. 8 Pergeseran Pemanfaatan Ruang Permukiman menjadi Komersial Berdasarkan Pengelompokan Zona B di Kawasan Caturtunggal Tahun 2000 dan 2019 .....	98
Tabel IV. 9 Rata-Rata Skor Nilai Tiap Variabel.....	102
Tabel IV. 10 Pemberian Nama Terhadap Variabel yang Terbentuk .....	106
Tabel IV. 11 Pemberian Nama Terhadap Variabel yang Terbentuk .....	106

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Peta Administrasi Kawasan Caturtunggal, Depok, Sleman .....	5
Gambar 1.2 Peta Zonasi Kawasan Caturtunggal .....	16
Gambar 3.1 Peta Administrasi Kabupaten Sleman .....	42
Gambar 3.2 Peta Lokasi Penelitian.....	44
Gambar 3.3 Peta Tata Guna Lahan Kawasan Caturtunggal .....	46
Gambar 3.4 (a) Sarana Pendidikan, (b) Sarana Peribadatan, (c) Prasarana Jalan Kawasan Caturtunggal ..	47
Gambar 3.5 Aktivitas Komersial Perdagangan di Kawasan Caturtunggal .....	51
Gambar 3.6 Aktivitas Komersial Jasa di Kawasan Caturtunggal .....	52
Gambar 3.7 Pembagian Zona Kawasan Caturtunggal .....	53
Gambar 4.1 Peta Pemanfaatan Ruang Kawasan Caturtunggal .....	57
Gambar 4.2 Peta Persebaran Komersial di Kawasan Caturtunggal .....	60
Gambar 4.3 Peta Zonasi Pola Ruang Kawasan Caturtunggal, Sleman .....	61
Gambar 4.4 Peta Eksisting Pemanfaatan Ruang Kawasan Caturtunggal .....	62
Gambar 4.5 Pola Perkembangan Komersial di Kawasan Caturtunggal .....	63
Gambar 4.6 Grafik Proporsi Jenis Kegiatan Komersial Zona A .....	65
Gambar 4.7 Grafik Karakteristik Kegiatan Komersial Berdasarkan Status Kepemilikan Lahan Usaha dan Waktu Operasional pada Zona A.....	66
Gambar 4.8 Grafik Presentase Kegiatan Komersial pada Zona A Berdasarkan Alasan Berdirinya Usaha	67
Gambar 4.9 Grafik Presentase Kegiatan Komersial pada Zona A Berdasarkan Alasan Memilih Lokasi Usaha .....	68
Gambar 4.10 Grafik Persentase Kegiatan Komersial pada Zona A Berdasarkan Lama Berdirinya .....	69
Gambar 4.11 Grafik Persentase Fungsi Bangunan Zona A Sebelum Adanya Kegiatan Komersial Saat Ini .....	70
Gambar 4.12 Grafik Persentase Fungsi Bangunan Zona A saat ini .....	71
Gambar 4.13 Peta Persebaran Kegiatan Komersial di Zona A Kawasan Caturtunggal .....	72
Gambar 4.14 Peta Persebaran Kegiatan Komersial di Zona A Berdasarkan Bentuk Komersial .....	74
Gambar 4.15 Peta Persebaran Kegiatan Komersial di Zona A Berdasarkan Jenis Kegiatan .....	75
Gambar 4.16 Grafik Proporsi Jenis Kegiatan Komersial Zona B .....	78
Gambar 4.17 Grafik Karakteristik Kegiatan Komersial Berdasarkan Status Kepemilikan Lahan Usaha dan Waktu Operasional pada Zona B .....	79
Gambar 4.18 Grafik Presentase Kegiatan Komersial pada Zona B Berdasarkan Alasan Berdirinya Usaha .....	80
Gambar 4.19 Grafik Presentase Kegiatan Komersial pada Zona B Berdasarkan Alasan Berdirinya Usaha .....	81
Gambar 4.20 Grafik Persentase Kegiatan Komersial pada Zona B Berdasarkan Lama Berdirinya Usaha	82
Gambar 4.21 Grafik Persentase Fungsi Bangunan Zona B Sebelum Adanya Kegiatan Komersial Saat Ini .....	83
Gambar 4.22 Grafik Persentase Fungsi Bangunan saat ini di Zona B .....	84
Gambar 4.23 Peta Persebaran Kegiatan Komersial di Zona B Kawasan Caturtunggal .....	85
Gambar 4.24 Peta Persebaran Kegiatan Komersial di Zona B Kawasan Caturtunggal Berdasarkan Bentuk Komersial .....	87
Gambar 4.25 Peta Persebaran Kegiatan Komersial berdasarkan Jenisnya di Zona B Kawasan Caturtunggal .....	88
Gambar 4.26 Grafik Presentase Fungsi Bangunan Komersial di Kawasan Caturtunggal .....	92
Gambar 4.27 Grafik Presentase Fungsi Bangunan sebelum adanya Komersial di Kawasan Caturtunggal	93
Gambar 4.28 Grafik Jumlah Bangunan yang Berubah Fungsi menjadi Komersial di Kawasan Caturtunggal Tahun 2000-2019 .....	94
Gambar 4.29 Grafik Jumlah Bangunan yang Berubah Fungsi menjadi Komersial di Zona A dan Zona B Kawasan Caturtunggal Tahun 2000-2019 .....	95

Gambar 4.30 Peta Perubahan Pemanfaatan Ruang Permukiman menjadi Komersial di Kawasan Caturtunggal Tahun 2000 – 2019.....	100
Gambar 4.31 Grafik Persentase Perubahan Pemanfaatan Ruang Permukiman Menjadi Komersial Di Kawasan Caturtunggal Tahun 2000 – 2019.....	101

## DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN A .....	119
LAMPIRAN B .....	123
LAMPIRAN C .....	130
LAMPIRAN D .....	137
LAMPIRAN E .....	142